

Số: 2478/23/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc 8 (sau đây gọi tắt là “Công ty mẹ”) và các công ty con là Công ty Cổ phần Công nghiệp Thương Mại Phước Bình, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Mỹ Mỹ, Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 29 tháng 12 năm 2023, từ trang 08 đến trang 66, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Như thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất mục số V.3, Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt chưa lập dự phòng nợ phải thu lâu năm các năm trước với số tiền 5.852.581.679 VND. Nếu việc trích lập được thực hiện sẽ ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán hợp nhất, số đầu năm của chỉ tiêu “Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi” – mã số 137 và chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước” – mã số 421a với số tiền tương ứng;
- Như đã trình bày báo cáo tài chính hợp nhất mục số V.8, Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt chưa kết chuyển chi phí để xác định kết quả kinh doanh trong năm với số tiền 754.856.194 VND, chưa kết chuyển chi phí để xác định kết quả kinh doanh các năm trước với số tiền 6.562.101.461 VND. Số dư trả trước ngắn hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa kết chuyển để xác định kết quả kinh doanh với số tiền 7.301.752.269 VND.

Nếu Công ty kết chuyển chi phí nêu trên thì báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, chi tiêu chi phí quản lý doanh nghiệp – mã số 26 sẽ tăng với số tiền 754.856.194 VND và chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối – mã số 421 trên bảng cân đối kế toán hợp nhất sẽ lỗ thêm với số tiền 7.301.752.269 VND;

- Chúng tôi chưa nhận được đầy đủ thư xác nhận nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 của các khoản phải trả người bán ngắn hạn với số tiền 2.922.080.673 VND, trả trước cho người bán ngắn hạn 1.273.200.000 VND và vay ngắn hạn với số tiền 3.710.814.755 VND.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ các ảnh hưởng của vấn đề nêu trong đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn (Công ty Cổ phần Địa ốc 8 và các công ty con là Công ty Cổ phần Công nghiệp Thương Mại Phước Bình, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Mỹ Mỹ, Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt) tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

- Như thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất mục số VIII.8, lợi nhuận trước thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của các công ty con đều bị lỗ với số tiền 4.176.819.406 VND. Nếu công ty kết chuyển các khoản chi phí ngoại trừ nêu trên, thì bảng cân đối kế toán hợp nhất, chi tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối – mã số 421 và chỉ tiêu Vốn chủ sở hữu – mã số 410 sẽ lỗ thêm với số tiền tương ứng. Ngoài ra tại ngày này, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn với số tiền 177.273.027.908 VND. Các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của các công ty con;

- Tại thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất mục số V.17, khoản ứng tiền trước về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 682 Hồng Bàng, phường 1, quận 11, Tp.HCM, đến nay Công ty Cổ phần Xây dựng địa ốc Nam Việt vẫn đang tiến hành thủ tục chuyển nhượng. Và Công ty chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản về nghĩa vụ vốn chủ sở hữu.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Vấn đề khác

- Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng địa ốc Nam Việt cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán có dạng ý kiến ngoại trừ về Báo cáo tài chính tại ngày 10 tháng 8 năm 2019. Các ngoại trừ liên quan đến: Các khoản phải thu ngắn hạn, chi phí trả trước ngắn hạn, phải trả người bán ngắn hạn, vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, Quỹ khen thưởng phúc lợi bị âm và chi phí giá vốn, doanh thu trong năm. Đồng thời, nhấn mạnh về khả năng hoạt động liên tục cũng như khoản ứng tiền trước về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 682 Hồng Bàng, phường 1, quận 11, Tp.HCM, Công ty vẫn đang tiến hành thủ tục chuyển nhượng và điều kiện kinh doanh bất động sản.

- Như thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất mục số V.26, Công ty phân phối lợi nhuận căn cứ báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc 8 – Công ty mẹ.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 12 năm 2023.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)



Handwritten signature in blue ink.

Ths. Huỳnh Trúc Lâm – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 1523-2023-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Nguyễn Thị Bích Diễm - Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 4721-2019-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.

30473
ÔNG
Ở PH
A Ố
P. HỒ
3128
:ÔNG
INH
TOÁN
UAI
TP.

Công ty Cổ phần Địa ốc 8

Địa chỉ: Số 849 đường Tạ Quang Bửu, phường 5, quận 8, Tp. Hồ Chí Minh

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A- TÀI SẢN NGẮN HẠN		213.138.002.252	278.451.325.229
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	4.630.039.926	14.038.497.330
111	1. Tiền		4.630.039.926	14.038.497.330
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		170.760.809.766	263.732.004.752
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	76.708.426.375	75.177.696.155
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4a	123.685.920.830	159.225.953.750
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	1.875.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	7.676.259.412	57.184.961.835
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.6	(37.309.796.851)	(29.731.606.988)
140	IV. Hàng tồn kho		24.170.527.548	274.736.718
141	1. Hàng tồn kho	V.7	24.170.527.548	274.736.718
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		13.576.625.012	406.086.429
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8a	12.985.598.531	213.490.528
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		589.026.481	192.595.901
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.18	2.000.000	-
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		383.661.115.884	280.074.878.065
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.090.432.148	807.163.448
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	V.4b	1.007.163.448	807.163.448
216	2. Phải thu dài hạn khác	V.5b	83.268.700	-
220	II. Tài sản cố định		7.110.663.509	4.491.731.613
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	3.765.503.909	2.952.981.274
222	- Nguyên giá		9.791.214.386	8.351.157.922
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.025.710.477)	(5.398.176.648)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.10	3.345.159.600	1.538.750.339
228	- Nguyên giá		3.345.159.600	3.345.159.600
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	(1.806.409.261)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.11	1.268.237.903	1.353.602.195
231	- Nguyên giá		1.707.285.928	1.707.285.928
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(439.048.025)	(353.683.733)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		278.480.891.573	199.044.946.518
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.12	274.818.943.684	199.044.946.518
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.13	3.661.947.889	-
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	V.2	-	-
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		300.000.000	300.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(300.000.000)	(300.000.000)
260	V. Tài sản dài hạn khác		95.710.890.751	74.377.434.291
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.8b	160.000.000	2.271.090.291
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V.14	1.025.405.196	-
269	3. Lợi thế thương mại	V.15	94.525.485.555	72.106.344.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		596.799.118.136	558.526.203.294

02
 TY
 N
 8
 :HT
 178
 3 TY
 NHỮN
 VÀ TUN
 VIỆ
 HỒ C

Công ty Cổ phần Địa ốc 8

Địa chỉ: Số 849 đường Tạ Quang Bửu, phường 5, quận 8, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

ĐVT: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		537.280.592.861	500.534.030.227
310	I. Nợ ngắn hạn		390.411.030.160	329.861.468.518
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.16	14.193.632.107	8.682.059.924
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.17	23.744.995.262	38.961.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.18	2.827.434.972	5.752.436.276
314	4. Phải trả người lao động	V.19	6.682.700.641	795.714.259
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.20a	36.931.921.126	27.065.105.778
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.21	4.919.510.400	139.761.185.071
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.22a	232.023.552.361	59.402.133.217
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.23a	63.794.756.752	80.073.028.671
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.24	3.387.987.600	4.500.000.000
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.25	1.904.538.939	790.844.322
330	II. Nợ dài hạn		146.869.562.701	170.672.561.709
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	V.20b	76.339.934.842	76.339.934.842
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.22b	10.079.627.859	11.282.626.867
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.23b	60.450.000.000	83.050.000.000
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		59.518.525.275	57.992.173.067
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.26	59.518.525.275	57.992.173.067
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		27.000.000.000	27.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		27.000.000.000	27.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		13.170.139.191	13.170.139.191
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.372.179.109	1.372.179.109
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		8.284.140.050	6.690.954.767
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		5.312.423.424	2.944.848.984
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		2.971.716.626	3.746.105.783
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		9.692.066.925	9.758.900.000
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		596.799.118.136	558.526.203.294

Tp.HCM, ngày 29 tháng 12 năm 2023.

Người lập biểu

VÕ HỒNG ÂN

Kế toán trưởng

LÊ THUY PHƯƠNG TRÂN

Tổng Giám đốc

PHẠM HỒNG HẢI

Công ty Cổ phần Địa ốc 8

Địa chỉ: Số 849 đường Tạ Quang Bửu, phường 5, quận 8, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	162.257.164.941	268.525.146.647
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	29.132.676	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		162.228.032.265	268.525.146.647
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.3	109.345.009.766	168.462.820.130
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		52.883.022.499	100.062.326.517
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.4	1.047.772.124	3.557.228.510
22	7. Chi phí tài chính	VI.5	8.345.280.475	7.493.746.276
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		8.094.311.503	5.150.784.399
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	VI.6	4.369.283.995	6.290.111.657
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.7	38.007.298.933	65.885.923.738
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.208.931.220	23.949.773.356
31	12. Thu nhập khác	VI.8	2.626.311.319	487.297.892
32	13. Chi phí khác	VI.9	2.083.357.322	29.800.493.176
40	14. Lợi nhuận khác		542.953.997	(29.313.195.284)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.751.885.217	(5.363.421.928)
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	3.268.553.799	6.147.074.292
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.11	(1.025.405.196)	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		1.508.736.614	(11.510.496.220)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		2.048.738.177	(9.901.043.340)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(540.001.563)	(1.609.452.880)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	VI.12a	(28)	(4.178)
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	VI.12b	(28)	(4.178)

Tp. HCM, ngày 29 tháng 12 năm 2023.

Người lập biểu

VÕ HỒNG ÂN

Kế toán trưởng

LÊ THUY PHƯƠNG TRÂN

Tổng Giám đốc



PHẠM HỒNG HẢI